**Внимание!**

[Юридическая компания Закон и Право](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz)**, обращает ваше внимание на то, что данный документ является базовым и не всегда отвечает требованиям конкретной ситуации.** Наши юристы готовы оказать вам помощь **в** составлении любого правового документа, **подходящего именно под вашу ситуацию.**

**Для подробной информации свяжитесь с** [Юристом / Адвокатом](https://zakonpravo.kz/blanki/), по телефону; +7 (708) 971-78-58; +7 (727) 971-78-58.

**В Медеуский районный суд г. Алматы**

**Истец: ……. Думан Женисович**

ИИН ……..

г. Алматы, ул. ………, д. 22

**Представитель истца:**

**ТОО «Юридическая компания**

**Закон и Право»**

БИН 190240029071

г. Алматы, пр. Жибек Жолы, д. 50,

офис 202, БЦ Квартал

[info@zakonpravo.kz](mailto:info@zakonpravo.kz) / [www.zakonpravo.kz](http://www.zakonpravo.kz)

+ 7 727 978 5755; +7 700 978 5755

**Ответчик: …… Андрей Анатольевич**

ИИН ……..

г. Алматы, ул. Аскарова, д.8, кв. 1403

**третье лицо: …….. Амангельды Актыбекович**

г. Алматы, ул. …….., д. 76, кв. 149

**Исковое заявление**

об устранении препятствий в пользовании земельным участком

02 февраля 2007 года между …… Думаном Женисовичем (далее – Истец) и …… Азимжаном, действовавшим от имени ……… Амангельды Актыбековича, был заключен договор купли-продажи частной собственности на земельный участок, площадью 0,053 га, кадастровый номер 03-051-024-…., расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский с/о, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89, который зарегистрирован в реестре нотариуса за № 2-621 и зарегистрирован в РГП «Центр по недвижимости по Алматинской области» 07 марта 2007 года.

В соответствии с ч.2 ст.238 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК) если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации или нотариального удостоверения, а при необходимости как нотариального удостоверения, так и государственной регистрации договора с момента его регистрации.

22 февраля 2007 года Талгарским районным отделом земельных отношений на основании договора купли-продажи от 02 февраля 2007 года выдан акт на право частной собственности за №0387999 на земельный участок, общей площадью 0,053 га, кадастровый номер 03-051-024-514, расположенный по адресу: г.Алматы, Талгарский район, …… с/о, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89.

В соответствии с ч.1 ст.188 ГК РК право собственности есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Согласно ч.2 этой же статьи собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Следует отметить, что на момент покупки никто не оспаривал данный земельный участок, договор купли-продажи от 02 февраля 2007 года был оформлен надлежащим образом, никаких сведений о нарушении порядка при его заключении не имеется, а Истец, являясь добросовестным приобретателем, уплатил за него всю сумму по договору купли-продажи от 02 февраля 2007 года.

Согласно ч.3 ст.188 ГК РК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, в том числе отчуждать это имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

07 мая 2007 года между АО «Евразийский Банк» (далее – Банк) и ….. Д.Ж. был заключен договор банковского займа №F17/17/2007 (далее – Договор). Согласно п.2.3 Договора займа в обеспечение исполнения своих обязательств Заемщиком предоставлен земельный участок, расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский с/о, садоводческое товарищество «Дружба», участок 89. Имеется отчет об оценке недвижимого имущества №Н-5597 от 03 мая 2007 года, подготовленный ТОО «Моторное бюро», где стоимость земельного участка составила 150 000 долларов или 18 276 480 тенге. В результате ненадлежащего исполнения ….. Д.Ж. принятых на себя обязательств по Договору, Банк обратился в суд. Решением Медеуского районного суда г. Алматы от 11 июля 2011 года с заемщика в пользу банка взыскана сумма задолженности в размере 9 146 42 тенге и госпошлина в размере 274 392 тенге.

12 ноября 2013 года частным судебным исполнителем ……. А.С. вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства в отношении Истца. В последующем судебным исполнителем посредством проведения торгов было реализовано арестованное имущество Истца. Согласно договору купли-продажи от 05 марта 2014 года, заключенному между частным судебным исполнителем исполнительного округа Алматинской области ……. А.С., действующим на основании гослицензии №605 от 27 августа 2012 года и Приказа Председателя Комитета по исполнению судебных актов МЮ РК №136 от 21 октября 2012 года, и покупателем …….. Асаном Касеновичем, последним приобретено арестованное имущество должника Имашева Д.Ж. в виде земельного участка (кадастровый номер 03-051-024-514), площадью 0,0530 га по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский сельский округ, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89.

В января 2015 года ……… Асан Касенович обратился в суд с иском к Егай Андрею Анатольевичу об обвязывании устранить препятствия в пользовании земельным участком, сносе самовольно возведенных построек, забора, ограды на земельном участке, расположенном по адресу: г.Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок 89, кадастровый номер 20-315-075-003, взыскании государственной пошлины в размере 1982 тенге, устранении препятствии в пользовании земельным участком, поскольку ……. А.А. возвел на его земельном участке забор, установил ворота и калитку, тем самым лишил ……. А.К. допуска к своему земельному участку.

После чего …….. Андрей Анатольевич подал встречный иск к ……. Асану Касеновичу, ……. Жанне Лазаревне, …….. Амангельды Актыбековичу, ……. Думану Женисовичу, Алматинскому городскому филиалу РГП «НПЦзем», Департаменту юстиции г.Алматы, частному судебному исполнителю исполнительного округа г.Алматы ……. Аслану Серикжановичу, акционерному обществу «Евразийский банк» о признании недействительными Акта на право частной собственности на земельный участок, выданный Талгарским районным комитетом по управлению земельными ресурсами от 13 сентября 2004 года за №0314649, запись о выдаче настоящего акта произведена в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования за №5161, на имя ……. Амангельды Актыбековича и его регистрацию, договора купли-продажи от 02 февраля 2007 года между Абдукаримовым Азимжаном, действовавшим от имени …….. Амангельды Актыбековича, и ……… Думаном Женисовичем частной собственности на земельный участок, площадью 0.053 га, расположенного по адресу: Алматинская область, Талгарский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89 и его регистрацию, Акта на право частной собственности на земельный участок, выданный Талгарским районным отделом земельных отношений от 27 февраля 2007 года на имя ……… Думана и его регистрацию, Договора ипотеки №F 17/171/2007 от 07 мая 2007 года между АО «Евразийский банк» и ……… Думаном Женисовичем и его регистрацию, Договора купли-продажи от 05 марта 2014 года между частным судебным исполнителем исполнительного округа Алматинской области ……… Асланом Серикжановичем, действующим на основании гослицензии №605 от 27 августа 2012 года и Приказа Председателя Комитета по исполнению судебных актов МЮ РК №136 от 21 октября 2012 года, именуемого в дальнейшем «Устроитель Аукциона», и покупателем Байтолеуовым Асаном Касеновичем арестованного имущества должника ……. Д.Ж. в виде земельного участка (кадастровый номер 03-051-024-514), площадью 0,0530 га по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский сельский округ, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89, торгов, проведенных Частным судебным исполнителем Касеновым А.С., Акта на право частной собственности на земельный участок, выданный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем» за №0087581 от 19 сентября 2014 года на имя Байтолеуова Асана Касеновича, об устранении нарушения права собственности на земельный участок №82 в садоводческом товариществе «Дружба», Медеуского района г.Алматы, отменив регистрацию по акту на право частной собственности №0087581 от 19 сентября 2014 года, признании недействительным и отменить зарегистрированное право собственности ответчиков Байтолеуова Асана Касеновича и Жанпеисовой Жанны Лазаревны на земельный участок №89 в с/т «Дружба», Медеуского района г.Алматы, об аннулировании регистрации в Департаменте юстиции г.Алматы договора купли- продажи от 05 марта 2014 года между частным судебным исполнителем исполнительного округа Алматинской области Касеновым Асланом Серикжановичем и Байтолеуовым Асаном Касеновичем, акта на право частной собственности на земельный участок на имя Байтолеуова А.К. от 19 сентября 2014 года.

В ходе судебного разбирательства выяснилось, что земельный участок № 82 и № 89 накладываются друг на друга, т.е. на один земельный участок имеется 2 акта на право частной собственности. Так ….. Андрею Анатольевичу по договору купли-продажи от 26 сентября 2005 года принадлежит право частной собственности на земельный участок, площадью 0,053 га, по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский сельский округ, садоводческое товарищество «Дружба», участок №82, который раньше принадлежал Ким Юрию Константиновичу.

Также в ходе судебного разбирательства в Медеуском районном суде выяснилось, что в садоводческом товариществе «Дружба» по непонятным причинам в период с 2000 по 2005 годы пропало несколько земельных участков, в том числе:

- земельный участок № 83 владелец - Ким Олег Леонардович;

- земельный участок № 84 владелец – Ким Леонард Константинович;

- земельный участок № 85 владелец – …… В.Н.

Ким Леонард Константинович в судебном заседании пояснил, что указанные земельные участки № 83 и № 84, согласно справки с НАО «Правительство для граждан» (ЦОН), числятся за ним и за его сыном - Ким Олегом Леонардовичем.

Внимание привлекает тот факт, что земельные участки изначально выдавались по порядку, и нумерация земельных участков была упорядочена, однако на сегодняшний день нарушена последовательность нумерации земельных участков. И вообще сам факт того, что земельные участки исчезли, вызывает недоумение, так как это не какая-нибудь вещь, которая может быть украдена или утеряна, это недвижимость, это земельные участки, и они не могут сами по себе исчезнуть. Поэтому для полного и объективного рассмотрения дела необходимо выяснить, когда, каким образом и при каких обстоятельствах пропали эти земельные участки, и кто должен нести ответственность за пропажу земельных участков.

23 июня 2015 года Медеуский районный суд города Алматы в составе председательствующего судьи Махметовой Д.Д. рассмотрев в открытом судебном разбирательстве в помещении суда гражданское дело по иску Байтолеуова Асана Касеновича к Егай Андрею Анатольевичу и по встречному иску Егай Андрея Анатольевича к Байтолеуову Асану Касеновичу, Жанпеисовой Жанне Лазаревне, Танабаеву Амангельды Актыбековичу, Имашеву Думану Женисовичу, Алматинскому городскому филиалу РГП «НПЦзем», Департаменту юстиции г.Алматы, частному судебному исполнителю исполнительного округа г.Алматы Касенову Аслану Серикжановичу, акционерному обществу «Евразийский банк» **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований Байтолеуова Асана Касеновича к Егай Андрею Анатольевичу об обязывании устранить препятствия в пользовании земельным участком, сносе самовольно возведенные постройки, забора, ограды на земельном участке, расположенном по адресу: г.Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок 89, кадастровый номер 20-315-075-003, взыскании государственной пошлины в размере 1982 тенге, устранении препятствии в пользовании земельным участком **–отказать в полном объеме.**

Встречные исковые требования Егай Андрея Анатольевича к Байтолеуову Асану Касеновичу, Жанпесовой Жанне Лазаревне, Танабаеву Амангельды Актыбековичу, Имашеву Думану Женисовичу, Алматинскому городскому филиалу РГП «НПЦзем», Департаменту юстиции г.Алматы, частному судебному исполнителю исполнительного округа г.Алматы Касенову Аслану Серикжановичу, акционерному обществу «Евразийский банк» **удовлетворить частично.**

**Признать недействительными** торги, проведенные Частным судебным исполнителем Касеновым А.С. от 04 марта2014 года, договор купли-продажи от 05 марта 2014 года между частным судебным исполнителем исполнительного округа Алматинской области Касеновым Асланом Серикжановичем, действующим на основании гослицензии №605 от 27 августа 2012 года и Приказа Председателя Комитета по исполнению судебных актов МЮ РК №136 от 21 октября 2012 г., именуемого в дальнейшем «Устроитель Аукциона», и покупателем Байтолеуовым Асаном Касеновичем арестованного имущества должника Имашева Д.Ж. в виде земельного участка (кадастровый номер 03-051-024-514), площадью 0,0530 га по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский сельский округ, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89, акт на право частной собственности на земельный участок, выданный Алматинским городским филиалом РГП «НПЦзем» за №0087581 от 19 сентября 2014 года на имя Байтолеуова Асана Касеновича, отменить регистрацию акта на право частной собственности №0087581 от 19 сентября 2014 года в Департаменте юстиции г.Алматы, аннулировать регистрацию прав собственности в Департаменте юстиции г.Алматы договора купли- продажи от 05 марта 2014 года между частным судебным исполнителем исполнительного округа Алматинской области Касеновым Асланом Серикжановичем и Байтолеуовым Асаном Касеновичем за Байтолеуовым Асаном Касеновичем и Жанпеисовой Жанной Лазаревной.

В остальной части встречного иска Егай Андрея Анатольевича **отказать.**

Таким образом, за Имашевым Д.Ж. **сохраняется право собственности на земельный участок**, площадью 0,053 га, кадастровый номер 03-051-024-514, расположенный по адресу: Алматинская область, Талгарский район, Коктюбинский сельский округ, садоводческое товарищество «Дружба», участок №89 (ныне г. Алматы, Медеуский район, с/т Дружба, участок №89), на основании договора купли-продажи частной собственности на земельный участок от 02 февраля 2007 года, заключенному между Имашевым Думаном Женисовичем (далее – Истец) и Абдукаримовым Азимжаном, действовавшим от имени Танабаева Амангельды Актыбековича.

Также имеется справка о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и его технических характеристиках, по которой …….. Д.Ж. принадлежит земельный участок площадью 0,053 га, кадастровый номер 20-315-075-003, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, с/т Дружба, участок №89.

На сегодняшний день Истец по праву являющийся собственником земельного участка № 89, фактически не может владеть, пользоваться и распоряжаться данным земельным участком, так как он является спорным, а Ответчик самовольно возвел на земельном участке забор, установил ворота и калитку, тем самым лишил Истца допуска к земельному участку.

В соответствии с ч.1 ст.244 ГК РК самовольной постройкой являются жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на не сформированной в земельные участки земле, принадлежащей государству, на земельном участке, который не принадлежит лицу, осуществившему постройку, а также созданные без получения на это разрешений, необходимых в соответствии с земельным законодательством Республики Казахстан, законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан и иным законодательством Республики Казахстан.

Согласно ч.2 ст. 244 ГК РК лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.

Согласно ч.3 ст. 244 ГК РК право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки повлечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц.

В соответствии с ч.1 ст.164 Земельного кодекса Республики Казахстан право собственности и право землепользования защищаются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Республики Казахстан и другими законодательными актами Республики Казахстан.

29 апреля 2019 года нами в адрес Егай Андрея Анатольевича было направлено письмо с предложением урегулировать сложившуюся ситуацию в досудебном порядке мирным путем, однако на сегодняшний день мы не получили ответа на письмо.

На основании изложенного,

**Прошу Суд:**

1. **Признать незаконным** один из следующих актов на право частной собственности:
   1. на земельный участок, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок № 82;
   2. на земельный участок, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок № 89.
2. В случае признания незаконным акта на право частной собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок № 82 **- обязать** …… Андрея Анатольевича устранить препятствия в пользовании …… Думаном Женисовичем земельным участком площадью 0,053 га, кадастровый номер 20-315-075……, расположенным по адресу: г. Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок № 89, целевое назначение для садоводства;
3. В случае признания незаконным акта на право частной собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Алматы, Медеуский район, садоводческое товарищество «Дружба», участок № 89 – **признать** …….. Думана Женисовича добросовестным приобретателем.

**С уважением,**

**Генеральный директор**

**ТОО «Юридическая компания Закон и Право**

**\_\_\_\_\_\_\_\_/ Саржанов Г.Т.**

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.